LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

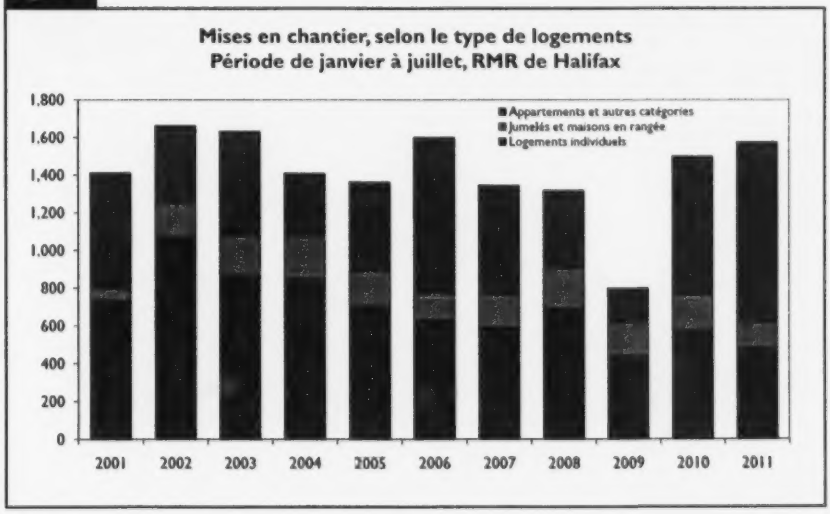
Date de diffusion : août 2011

La construction d'appartements et les ventes de logements existants ont augmenté en juillet

Dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), les différents segments du marché de l'habitation ont obtenu des résultats divergents durant la première moitié de 2011. En effet, par comparaison avec la même période en 2010, la production s'est vivement accélérée dans le segment des logements locatifs, tandis qu'elle a ralenti dans toutes les autres catégories d'habitations. Sur le marché de l'existant, le nombre de ventes et les prix moyens ont légèrement progressé. Du côté des logements neufs, les prix ont aussi augmenté, mais par suite de l'évolution des préférences des consommateurs.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logements
Période de janvier à juillet, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 La construction d'appartements et les ventes de logements existants ont augmenté en juillet

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

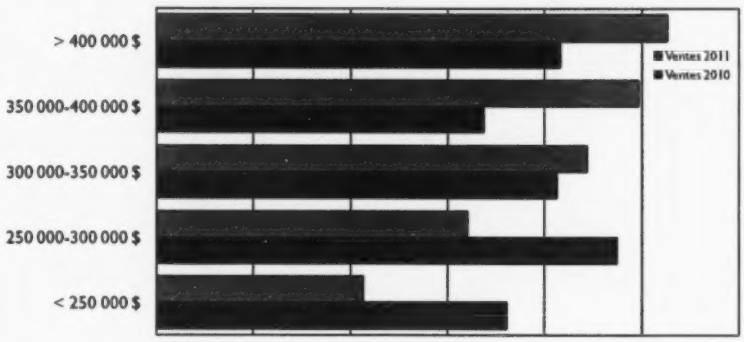
17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Répartition en pourcentage des maisons individuelles neuves vendues, selon la fourchette de prix
Période de janvier à juillet, 2010 et 2011, RMR de Halifax



Source : SCHL

Au total, le nombre de logements mis en chantier est demeuré pratiquement inchangé en juillet par rapport au niveau correspondant de l'an dernier. Dans le segment des maisons individuelles, la cinquième baisse mensuelle de l'année a été enregistrée. Ainsi, il s'est commencé 95 unités de ce type en juillet 2011, contre 108 à pareil mois en 2010, ce qui représente une diminution de 12 %. Entre le 1er janvier et le 31 juillet 2011, 480 maisons individuelles ont été mises en chantier; c'est 16,5 % de moins qu'à la même époque l'an passé.

Les constructeurs ont coulé les fondations de 20 jumelés et maisons en rangée en juillet, alors qu'ils en avaient creusé 27 un an plus tôt. Le cumul des sept premiers mois de l'année s'est quant à lui replié de 36 % pour s'établir à 117.

Les baisses relevées dans les catégories des logements individuels et des jumelés et maisons en rangée ont été neutralisées par la hausse observée sur le marché des appartements. Ainsi, du côté des appartements locatifs, la construction a de nouveau été forte en juillet : 261 mises en chantier, contre 246 à pareil mois en 2010, ce qui représente une augmentation d'un peu plus de 6 %. Quant au cumul au 31 juillet, il a progressé de plus de 38 % dans cette catégorie, puisqu'il est passé de 639, en 2010, à 884, en 2011.

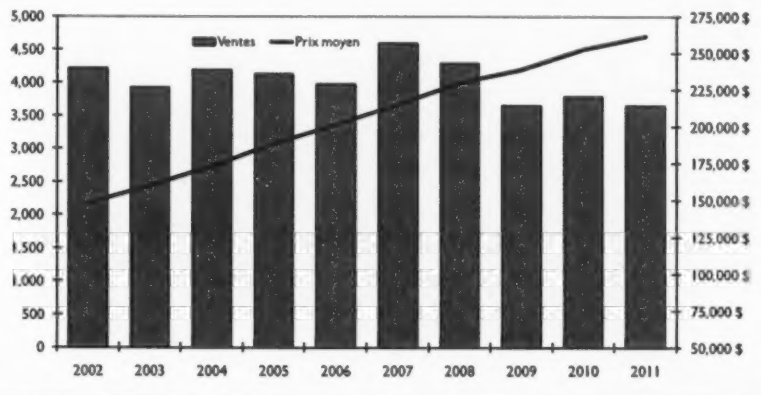
Le nombre de logements en construction s'est avancé de près de 19 %, une augmentation qui tient presque exclusivement au marché des appartements locatifs. Fin juillet, on a relevé 1 653 unités locatives en construction, alors qu'on en avait recensé 1 040 à la même époque l'an dernier. Près de la moitié de ces unités ont été commencées avant 2011 et devraient être achevées au cours des six à douze prochains mois.

Les stocks ont diminué sur le marché du neuf de Halifax, le nombre d'unités achevées et non écoulées ayant chuté de 50 % en juillet. En conséquence du nombre accru d'habitations construites sur demande, le prix moyen est monté de 12 % pour atteindre 397 599 $. Cette hausse est essentiellement attribuable au fait que plus de 51 % des logements neufs vendus dans la MRH cette année l'ont été pour une somme supérieure à 350 000 $; la proportion correspondante pour la même période en 2010 était de 38 % seulement.

Sur le marché de l'existant, l'activité mensuelle s'est accrue pour la deuxième fois depuis le début de

Figure 3

Ventes et prix moyen sur le marché des propriétés résidentielles existantes
Ventes MLS®, période de janvier à juillet, région de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

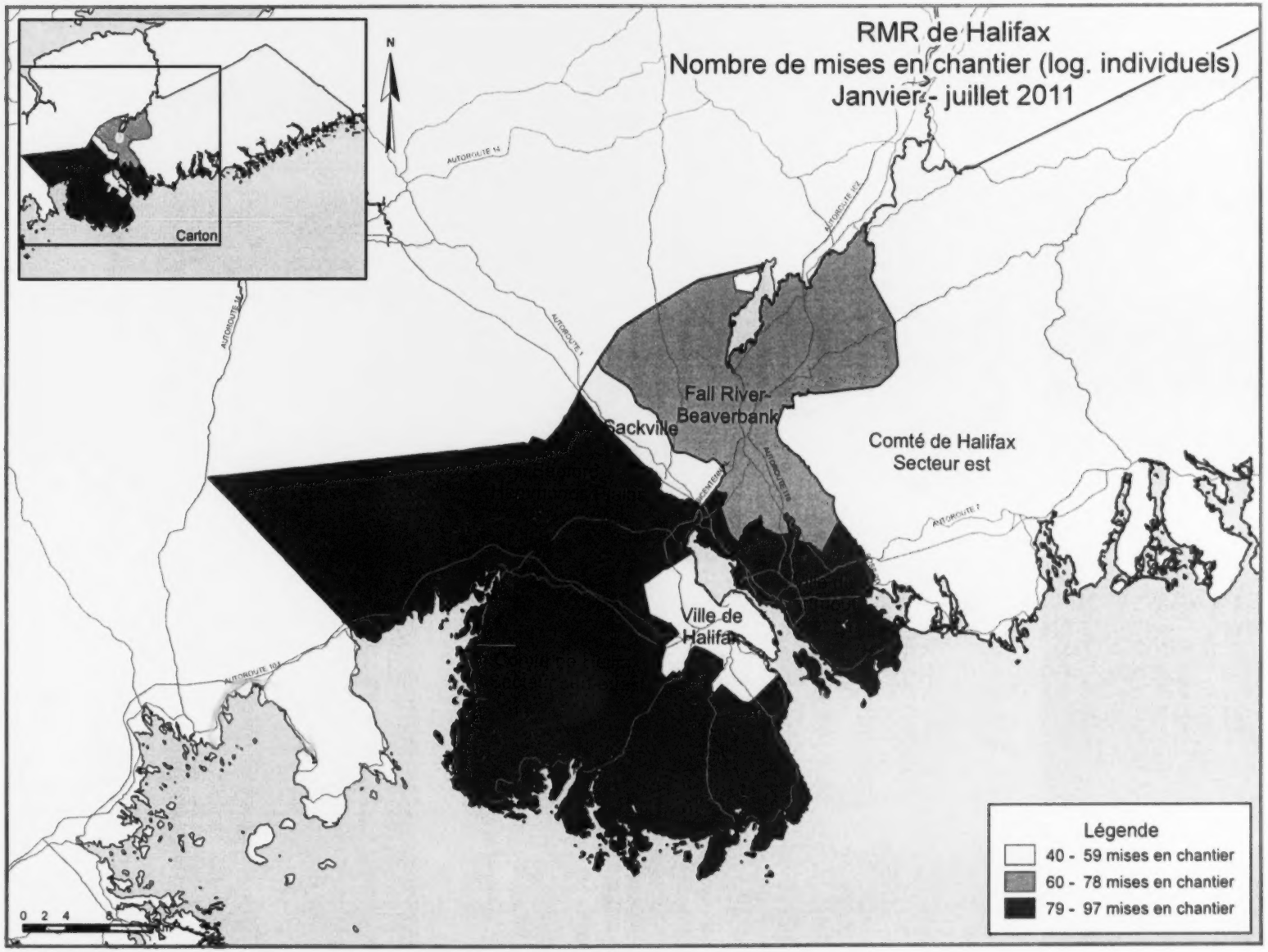
l'année : les ventes ont progressé de 9 % pour s'élever à 531 en juillet. La plus forte hausse a été relevée à Bedford-Hammonds Plains; elle s'est chiffrée à 45 %, pour un total de 74 transactions. La ville de Halifax et la ville de Dartmouth – les sous-marchés les plus dynamiques – ont affiché des augmentations de 11 et de 13 % respectivement. Les seuls secteurs à avoir accusé des baisses sont ceux de Sackville (32 %) et de l'Est du comté de Halifax (-33 %).

Le cumul annuel des ventes de logements existants a reculé de 3,4 % et s'est fixé 3 653. L'activité a diminué dans tous les sous-marchés, à l'exception de Sackville, où une progression de moins de 1 % a été enregistrée.

La croissance du prix de vente moyen des habitations existantes a quelque peu ralenti en juillet et s'est établie à 2,7 %. Pour la période du 1er janvier au 31 juillet, elle s'est chiffrée à 3,7 %; le prix moyen s'est quant à lui fixé à 261 811 $.

L'augmentation du prix moyen sur le marché de l'existant s'explique en partie par le maintien de la tendance observée précédemment dans la répartition des ventes. Ainsi, pendant les sept premiers mois de l'année, le nombre de logements vendus moins de 250 000 $ a diminué (9 %), tandis que le volume d'habitations écoulées pour un montant supérieur à 300 000 $ a augmenté (+4 %).

À la fin juillet, les stocks de logements existants affichaient une hausse de 8 %, et le nombre d'inscriptions courantes est monté à 3 704. Dans la MRH, il fallait compter, au cours des sept premiers mois de 2011, 92 jours en moyenne entre la date d'inscription et la date de vente, soit un laps de temps légèrement supérieur à celui enregistré auparavant.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juillet 2011
N
Carton
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Halifax
AUTOROUTE 102
AUTOROUTE 101
AUTOROUTE 7
AUTOROUTE 118
AUTOROUTE 214
0 2 4 8
Légende
40 - 59 mises en chantier
60 - 78 mises en chantier
79 - 97 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juillet 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juillet 2011	95	20	0	0	0	0	2	261	378
Juillet 2010	108	8	19	0	0	0	0	246	381
Variation en %	-12,0	150,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	6,1	-0,8
Cumul 2011	480	90	27	0	6	78	9	884	1 574
Cumul 2010	575	94	88	0	0	98	4	639	1 498
Variation en %	-16,5	-4,3	-69,3	s.o.	s.o.	-20,4	125,0	38,3	5,1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juillet 2011	574	104	94	0	6	213	6	1 653	2 650
Juillet 2010	505	112	141	0	15	413	4	1 040	2 230
Variation en %	13,7	-7,1	-33,3	s.o.	-60,0	-48,4	50,0	58,9	18,8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Juillet 2011	72	6	11	0	0	43	1	152	285
Juillet 2010	121	12	5	0	0	0	0	0	138
Variation en %	-40,5	-50,0	120,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	106,5
Cumul 2011	464	98	65	0	0	109	3	166	905
Cumul 2010	603	66	89	0	0	65	1	78	902
Variation en %	-23,1	48,5	-27,0	s.o.	s.o.	67,7	200,0	112,8	0,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juillet 2011	26	7	4	0	8	0	0	152	197
Juillet 2010	52	8	5	0	9	40	0	0	114
Variation en %	-50,0	-12,5	-20,0	s.o.	-11,1	-100,0	s.o.	s.o.	72,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juillet 2011	71	9	14	0	0	49	1	0	144
Juillet 2010	113	8	0	0	0	0	0	78	199
Variation en %	-37,2	12,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-27,6
Cumul 2011	487	99	77	0	9	158	7	14	851
Cumul 2010	582	63	84	0	12	65	1	78	885
Variation en %	-16,3	57,1	-8,3	s.o.	-25,0	143,1	**	-82,1	-3,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juillet 2011	20	14	0	0	0	0	0	206	240
Juillet 2010	7	8	12	0	0	0	0	128	155
Dartmouth (ville)									
Juillet 2011	9	0	0	0	0	0	1	55	65
Juillet 2010	18	0	7	0	0	0	0	71	96
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2011	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Juillet 2010	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Sackville									
Juillet 2011	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Juillet 2010	10	0	0	0	0	0	0	47	57
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2011	13	2	0	0	0	0	0	0	15
Juillet 2010	26	0	0	0	0	0	0	0	26
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2011	4	0	0	0	0	0	1	0	5
Juillet 2010	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2011	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Juillet 2010	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Halifax (RMR)									
Juillet 2011	95	20	0	0	0	0	2	261	378
Juillet 2010	108	8	19	0	0	0	0	246	381

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juillet 2011	69	62	28	0	0	80	4	1 195	1 438
Juillet 2010	78	78	19	0	0	348	4	710	1 237
Dartmouth (ville)									
Juillet 2011	172	8	47	0	0	55	1	458	741
Juillet 2010	120	26	65	0	7	65	0	185	468
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2011	93	8	15	0	6	78	0	0	200
Juillet 2010	63	0	39	0	8	0	0	66	176
Sackville									
Juillet 2011	27	16	0	0	0	0	0	0	43
Juillet 2010	32	2	16	0	0	0	0	79	129
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2011	57	4	0	0	0	0	0	0	61
Juillet 2010	55	0	0	0	0	0	0	0	55
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2011	93	4	4	0	0	0	1	0	102
Juillet 2010	85	6	2	0	0	0	0	0	93
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2011	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Juillet 2010	72	0	0	0	0	0	0	0	72
Halifax (RMR)									
Juillet 2011	574	104	94	0	6	213	6	1 653	2 650
Juillet 2010	505	112	141	0	15	413	4	1 040	2 230

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juillet 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Juillet 2011	7	4	11	0	0	43	0	105	170
Juillet 2010	13	6	5	0	0	0	0	0	24
Dartmouth (ville)									
Juillet 2011	26	2	0	0	0	0	0	0	28
Juillet 2010	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Bedford-Hammonds Plains									
Juillet 2011	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Juillet 2010	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Sackville									
Juillet 2011	9	0	0	0	0	0	0	47	56
Juillet 2010	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Fall River-Beaver Bank									
Juillet 2011	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Juillet 2010	34	2	0	0	0	0	0	0	36
Comté de Halifax, secteur Est									
Juillet 2011	4	0	0	0	0	0	1	0	5
Juillet 2010	7	2	0	0	0	0	0	0	9
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juillet 2011	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Juillet 2010	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Halifax (RMR)									
Juillet 2011	72	6	11	0	0	43	1	152	285
Juillet 2010	121	12	5	0	0	0	0	0	138

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Juillet 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Variation en %
Halifax (ville)	20	7	14	8	0	12	206	128	240	155	54,8
Dartmouth (ville)	10	18	0	0	0	7	55	71	65	96	-32,3
Bedford-Hammonds Plains	23	19	0	0	0	0	0	0	23	19	21,1
Sackville	10	10	2	0	0	0	0	47	12	57	-78,9
Fall River-Beaver Bank	13	26	2	0	0	0	0	0	15	26	-42,3
Comté de Halifax, Est	5	7	0	0	0	0	0	0	5	7	-28,6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	15	21	0	0	0	0	0	0	15	21	-28,6
Halifax (RMR)	97	108	20	8	0	19	261	246	378	381	-0,8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juillet 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	57	69	62	72	4	23	733	550	856	714	19,9
Dartmouth (ville)	97	83	0	14	5	27	153	126	255	250	2,0
Bedford-Hammonds Plains	97	87	6	0	22	24	78	14	203	125	62,4
Sackville	40	53	16	2	0	16	0	47	56	118	-52,5
Fall River-Beaver Bank	67	105	4	2	0	0	0	0	71	107	-33,6
Comté de Halifax, Est	44	74	0	4	4	0	0	2	48	80	-40,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	81	104	0	0	0	0	0	0	81	104	-22,1
Halifax (RMR)	485	575	90	94	35	90	964	739	1 574	1 498	5,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Juillet 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Juillet 2011	Juillet 2010	Variation en %
Halifax (ville)	7	13	4	6	11	5	148	0	170	24	**
Dartmouth (ville)	26	15	2	2	0	0	0	0	28	17	64,7
Bedford-Hammonds Plains	12	15	0	0	0	0	0	0	12	15	-20,0
Sackville	9	17	0	0	0	0	47	0	56	17	**
Fall River-Beaver Bank	3	34	0	2	0	0	0	0	3	36	-91,7
Comté de Halifax, Est	5	7	0	2	0	0	0	0	5	9	-44,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	11	20	0	0	0	0	0	0	11	20	-45,0
Halifax (RMR)	73	121	6	12	11	5	195	0	285	138	106,5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juillet 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	55	70	70	36	19	22	204	27	348	155	124,5
Dartmouth (ville)	73	119	20	18	26	41	10	38	129	216	-40,3
Bedford-Hammonds Plains	103	89	4	4	18	14	14	0	139	107	29,9
Sackville	43	68	0	0	0	4	47	78	90	150	-40,0
Fall River-Beaver Bank	66	102	4	2	0	8	0	0	70	112	-37,5
Comté de Halifax, Est	46	55	0	2	0	0	2	0	48	57	-15,8
Comté de Halifax, Sud-Ouest	81	101	0	4	0	0	0	0	81	105	-22,9
Halifax (RMR)	467	604	98	66	63	89	277	143	905	902	0,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juillet 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Juillet 2011	2	28,6	0	0,0	0	0,0	2	28,6	3	42,9	7	--	--
Juillet 2010	1	9,1	0	0,0	2	18,2	2	18,2	6	54,5	11	420 000	512 652
Cumul 2011	8	13,1	1	1,6	9	14,8	14	23,0	29	47,5	61	395 000	515 898
Cumul 2010	6	8,3	3	4,2	12	16,7	16	22,2	35	48,6	72	395 000	471 412
Dartmouth (ville)													
Juillet 2011	1	3,8	12	46,2	2	7,7	9	34,6	2	7,7	26	305 350	327 101
Juillet 2010	3	20,0	7	46,7	2	13,3	2	13,3	1	6,7	15	279 900	282 973
Cumul 2011	5	7,0	23	32,4	19	26,8	17	23,9	7	9,9	71	329 900	330 879
Cumul 2010	40	33,9	49	41,5	11	9,3	11	9,3	7	5,9	118	277 800	278 511
Bedford-Hammonds Plains													
Juillet 2011	0	0,0	0	0,0	0	0,0	7	50,0	7	50,0	14	399 500	444 707
Juillet 2010	0	0,0	2	12,5	2	12,5	6	37,5	6	37,5	16	394 500	431 414
Cumul 2011	2	1,9	2	1,9	15	14,4	44	42,3	41	39,4	104	394 250	441 247
Cumul 2010	1	1,2	13	15,5	17	20,2	22	26,2	31	36,9	84	384 900	442 304
Sackville													
Juillet 2011	0	0,0	2	28,6	2	28,6	3	42,9	0	0,0	7	--	--
Juillet 2010	0	0,0	1	7,1	7	50,0	3	21,4	3	21,4	14	336 000	347 779
Cumul 2011	2	4,3	11	23,9	23	50,0	9	19,6	1	2,2	46	320 325	321 095
Cumul 2010	1	1,7	26	44,8	21	36,2	7	12,1	3	5,2	58	307 625	309 163
Fall River-Beaver Bank													
Juillet 2011	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	100,0	3	--	--
Juillet 2010	2	6,5	1	3,2	6	19,4	6	19,4	16	51,6	31	401 900	413 005
Cumul 2011	10	13,5	7	9,5	14	18,9	15	20,3	28	37,8	74	381 850	435 102
Cumul 2010	13	12,9	13	12,9	26	25,7	21	20,8	28	27,7	101	349 850	360 495
Comté de Halifax, secteur Est													
Juillet 2011	0	0,0	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Juillet 2010	6	85,7	1	14,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	7	--	--
Cumul 2011	16	35,6	20	44,4	4	8,9	3	6,7	2	4,4	45	269 500	264 331
Cumul 2010	29	54,7	16	30,2	3	5,7	3	5,7	2	3,8	53	230 900	237 070
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juillet 2011	1	10,0	3	30,0	3	30,0	2	20,0	1	10,0	10	318 250	327 517
Juillet 2010	4	21,1	1	5,3	6	31,6	3	15,8	5	26,3	19	346 900	377 275
Cumul 2011	9	10,5	14	16,3	24	27,9	19	22,1	20	23,3	86	342 892	394 371
Cumul 2010	15	15,6	18	18,8	30	31,3	18	18,8	15	15,6	96	324 350	369 127
Halifax (RMR)													
Juillet 2011	4	5,6	20	28,2	8	11,3	23	32,4	16	22,5	71	360 500	399 069
Juillet 2010	16	14,2	13	11,5	25	22,1	22	19,5	37	32,7	113	355 000	379 196
Cumul 2011	52	10,7	78	16,0	108	22,2	121	24,8	128	26,3	487	354 900	397 599
Cumul 2010	105	18,0	138	23,7	120	20,6	98	16,8	121	20,8	582	325 000	354 470

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Juillet 2011				Juillet 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	128	292 320	97	704	115	321 091	78	678	11,3	-9,0	24,4	3,8
Dartmouth (ville)	138	223 802	72	747	122	225 947	72	703	13,1	-0,9	0,0	6,3
Bedford-Hammonds Plains	74	335 563	109	450	51	341 870	149	376	45,1	-1,8	-26,8	19,7
Sackville	26	217 169	127	208	38	186 758	60	226	-31,6	16,3	111,7	-8,0
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	34	327 097	96	377	51	224 302	75	324	-33,3	45,8	28,0	16,4
Comté de Halifax, secteur Est	27	187 235	113	347	27	197 185	75	315	0,0	-5,0	50,7	10,2
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	58	176 619	112	514	45	174 384	83	457	28,9	1,3	34,9	12,5
Fall River-Beaver Bank	46	293 575	108	357	39	268 384	83	351	17,9	9,4	30,1	1,7
Halifax (RMR)	531	261 214	97	3704	488	254 305	83	3430	8,8	2,7	17,0	8,0

Sous-marché	Cumul 2011				Cumul 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	918	308 190	90		958	296 383	100		-4,2	4,0	-10,0	
Dartmouth (ville)	949	230 448	77		977	223 963	72		-2,9	2,9	0,1	
Bedford-Hammonds Plains	462	342 706	107		464	327 790	101		-0,4	4,6	5,9	
Sackville	284	208 195	97		283	193 677	76		0,4	7,5	27,6	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	272	256 129	94		300	241 093	90		-9,3	6,2	4,4	
Comté de Halifax, secteur Est	168	194 000	114		194	200 861	99		-13,4	-3,4	15,2	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	322	173 316	93		312	169 729	84		3,2	2,1	10,7	
Fall River-Beaver Bank	278	285 095	97		292	274 471	99		-4,8	3,9	-2,0	
Halifax (RMR)	3 653	261 811	92		3 780	252 394	89		-3,4	3,7	3,0	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juillet 2011

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 2007=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	109,6	116,3	221	6,4	71,1	755
	Février	604	3,60	5,39	109,7	116,3	221	6,3	71,1	759
	Mars	631	3,60	5,85	109,8	117,0	222	6,3	71,3	769
	Avril	655	3,80	6,25	109,8	117,3	223	6,1	71,4	780
	Mai	639	3,70	5,99	109,9	117,1	224	5,9	71,3	787
	Juin	633	3,60	5,89	110,0	116,7	223	6,0	71,0	781
	Juillet	627	3,50	5,79	110,0	118,0	222	6,0	70,7	778
	Août	604	3,30	5,39	110,0	118,1	221	6,2	70,5	785
	Septembre	604	3,30	5,39	110,0	118,3	220	6,4	70,3	792
	Octobre	598	3,20	5,29	110,0	118,6	219	6,8	70,0	790
	Novembre	607	3,35	5,44	111,3	118,9	218	6,8	69,6	789
	Décembre	592	3,35	5,19	111,6	118,6	218	6,8	69,6	782
2011	Janvier	592	3,35	5,19	111,6	119,5	220	6,7	70,1	778
	Février	607	3,50	5,44	111,6	120,0	221	6,7	70,3	779
	Mars	601	3,50	5,34	111,6	121,3	222	6,6	70,5	780
	Avril	621	3,70	5,69	111,6	121,9	222	6,6	70,2	781
	Mai	616	3,70	5,59	111,6	122,1	222	6,5	70,3	781
	Juin	604	3,50	5,39	111,6	121,5	223	6,3	70,3	786
	Juillet	604	3,50	5,39		121,8	223	6,3	70,3	788
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Enquête 2011 auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL

Les résultats de 2011 présentent un tableau unique des attitudes et des comportements des emprunteurs hypothécaires. Utilisez les résultats pour déceler les occasions d'affaires et resserrer vos liens avec vos clients. Visitez www.schl.ca/enquete2011 pour obtenir les résultats et pour découvrir comment

La **SCHL** peut vous aider ✓

64157_2011_M09